

**Джамалдинова М.Д.,
к.э.н., доцент**

ОЦЕНКА БИЗНЕСА

*по направлению подготовки:
080200.68 МЕНЕДЖМЕНТ*

Закон об оценочной деятельности в РФ

Понятие оценочной деятельности (ст.3 N°135-ФЗ «Закон об оценочной деятельности в РФ»)

профессиональная деятельность
субъектов оценочной деятельности,
направленная на установление в
отношении объектов оценки рыночной,
кадастровой или иной стоимости.

(в ред. Федеральных законов от
27.07.2006 N 157-ФЗ,
от 22.07.2010 N 167-ФЗ)

ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в т.ч.:

→ при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;

→ при использовании объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;

ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

→ при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям;

(ст. 8 №135-ФЗ)

→ при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям;

ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ

ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

→ при передаче объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:

- при национализации имущества;
- при ипотечном кредитовании физ. лиц и юр. лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
- при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
- при выкупе или ином предусмотренном законодательством РФ изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;
- при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки заключается в письменной форме.
(СТ.10 №135-ФЗ)

Договор на проведение оценки должен содержать:

- ▶ объект оценки;
- ▶ вид стоимости имущества (способ оценки);
- ▶ размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- ▶ сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- ▶ наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- ▶ указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- ▶ указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и ст.24 настоящего ФЗ, оценщика или юр. лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

(СТ.10 №135-ФЗ)

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

Договор на проведение оценки как единичного объекта, так и ряда объектов должен содержать точное указание на этот объект или эти объекты, а также описание этого объекта или этих объектов.

В отношении оценки объектов, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки (СТ.11 N°135-ФЗ)

Отчет об оценке объекта оценки не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

В отчете в обязательном порядке указываются :

- ▶ дата проведения оценки объекта оценки,
- ▶ используемые стандарты оценки,
- ▶ цели и задачи проведения оценки объекта оценки,
- ▶ а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки (СТ.11 N°135-ФЗ)

В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны:

- 1) критерии установления оценки объекта оценки,
- 2) причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки

В отчете должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юр. лицу, - реквизиты юр.лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;

Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки

В отчете должны быть указаны:
(продолжение)

- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки

- Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.
- Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством РФ могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.
- Отчет должен быть:
 - пронумерован постранично,
 - прошит,
 - подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку,
 - скреплен личной печатью оценщика или печатью юр. лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Достоверность отчета как документа, содержащего сведения

доказательственного

значения (СТ.12 №135-ФЗ)

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Оспоримость сведений, содержащихся в отчете (СТ.13 N°135-ФЗ)

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством РФ, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством РФ.

Права оценщика (СТ.14 N°135-ФЗ)

Оценщик имеет право:

- 1) применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
- 2) требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- 3) получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
- 4) запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной;

Права оценщика (СТ.14 №135-ФЗ) (продолжение)

Оценщик имеет право:

- 5) в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;
- 6) привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;
- 7) отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;
- 8) требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда.

Обязанности оценщика (СТ.14 №135-ФЗ)

Оценщик обязан:

- 1) быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- 2) соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов РФ, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;
- 3) соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой саморегулируемой организацией оценщиков;

Обязанности оценщика (СТ.14 №135-ФЗ)

Оценщик обязан:

(продолжение)

- 4) сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
- 5) обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;
- 6) представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- 7) представлять саморегулируемой организации оценщиков информацию о юр. лице, с которым он заключил трудовой договор, в т.ч. информацию о соответствии такого юр.лица условиям, установленным ст. 151 настоящего ФЗ, а также сведения о любых изменениях этой информации;

Обязанности оценщика (СТ.14 №135-ФЗ)

(продолжение)

Оценщик обязан:

- 8) представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- 9) не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ;
- 10) в случаях, предусмотренных законодательством РФ, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию;
- 11) по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

***1.6.**

Саморегулируемые организации

Саморегулируемая организация оценщиков (СТ.22 №135-ФЗ)

- * Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.
- * Статус саморегулируемой организации оценщиков приобретается некоммерческой организацией в соответствии с положениями настоящей статьи с даты ее включения в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ГЛЕБОВСКАЯ
Ирина Юрьевна

ИНН 526019388948

является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

(включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006)

Основание: Протокол заседания Правления НП «СРО «НКСО» от 24
сентября 2007 года №05

Президент



 Д.А. Кувалдин

Регистрационный № 00916

Дата выдачи 12 февраля 2009 года



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Беляева Надежда Григорьевна

(Фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3302 № 823982, выдан 18.10.2002г.

Омутнинским РОВД Кировской обл.

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 21 » марта 2008г. регистрационный № 004098

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с момента включения оценщика в реестр РОО.

Президент



С.А. Табакова

0004098 *



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
АТТЕСТАТ АККРЕДИТАЦИИ

Регистрационный № 374

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ООО «Оценка - Консалтинг»

*141014, Московская область, г. Мытищи,
ул. Фрунзе, д. 1, корп. 1, кв. 67*

Аккредитовано на осуществление:
Оценочной деятельности

Место действия аттестата: **Московская область**

Сведения о регистрации
в Едином реестре аккредитованных организаций Московской области

Дата: 25 декабря 2008 г. № 3148

Срок действия аттестата: с 25 декабря 2008 г. до 25 декабря 2009 г.


Заместитель министра



А.В. Алаев

Серия АМО

№ 0002825



**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН СТРАХОВАТЕЛЮ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОТ 19.04.2010 Г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1), И УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ОАО «ВСК» ОТ 20.12.2006Г (ПРИЛОЖЕНИЕ № 2; ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Глебовская Ирина Юрьевна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действительным (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

| Страховая сумма (цифрами и прописью) | Страховой тариф (в % от страховой суммы) | Страховая премия (цифрами и прописью) |
|---|---|--|
| 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей | 0,052% | 26 000 (Двадцать шесть тысяч) рублей |

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

безналичным платежом наличным платежом

одновременно
в срок до _____.200 г.

в два платежа 1-ый платеж - 13 000 руб. в срок до 19.05.2010г.
2-ой платеж - 13 000 руб. в срок до 03.08.2010г.

В случае неуплаты Страхователем очередного взноса страховой премии (при уплате страховой премии в рассрочку) в установленный Страховым полисом срок, Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, и обязательства Страховщика прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем неуплаты очередного страхового взноса, если Сторонами не заключено письменное дополнительное соглашение об изменении срока и порядка уплаты очередных страховых взносов.

Срок действия Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса:

с «27» апреля 2010г. по «26» апреля 2011 г.

Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, вступает в силу с 00 час. 00 мин. «27» апреля 2010 г. . Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса прекращается, и никакие выплаты по нему не производятся в случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, установленные настоящим Страховым полисом, с 00 часов 00 минут дня, следующего за просроченным днем уплаты страховой премии, если Сторонами не заключено

Саморегулируемая организация оценщиков (СОО) (СТ.22 №135-ФЗ)

(продолжение)

Основанием для включения некоммерческой организации в единый государственный реестр СОО является **выполнение** ею **следующих требований:**

- * **объединение** в составе такой организации в качестве ее членов **не менее чем трехсот физических лиц**, отвечающих установленным частью второй [ст. 24](#) настоящего ФЗ требованиям;
- * **наличие компенсационного фонда**, который формируется за счет взносов ее членов в денежной форме в размере, установленном частью третьей [ст. 24.6](#) настоящего ФЗ;
- * **наличие коллегиального органа управления** (совета, наблюдательного совета), функционально специализированных органов и структурных подразделений;
- * **наличие стандартов и правил оценочной деятельности**, утвержденных в соответствии с требованиями настоящего ФЗ.

* 1.5. Стандарты оценочной деятельности

(СТ.20 №135-ФЗ)

- * Работники саморегулируемой организации оценщиков не вправе осуществлять оценочную деятельность. (продолжение)
- * Саморегулируемая организация оценщиков обязана своевременно принимать меры по недопущению возникновения конфликта интересов между саморегулируемой организацией оценщиков и ее членами, а также по своевременному урегулированию такого конфликта.
- * Ликвидация некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации оценщиков, осуществляется в соответствии с законодательством о некоммерческих организациях. В ликвидационную комиссию некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации оценщиков, должен быть включен представитель Национального совета.
- * Некоммерческая организация, имеющая статус саморегулируемой организации оценщиков, не может быть реорганизована.

Функции саморегулируемой организации
оценщиков
(СТ.22.1 №135-ФЗ)**

1. Разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
2. Разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
3. Представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;

*** Функции саморегулируемой
организации оценщиков
(СТ.22.1 N°135-ФЗ)**

4. Прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
5. Контроль за осуществлением своими членами оценочной деятельности в части соблюдения ими требований настоящего ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;
6. Ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;
7. Организация информационного и методического обеспечения своих членов;
8. Осуществление иных установленных настоящим ФЗ функций.

*** Основные права саморегулируемой
организации оценщиков
(СТ.22.2 №135-ФЗ)**

Саморегулируемая организация оценщиков **вправе:**

- * представлять интересы своих членов в их отношениях с федеральными органами гос. власти, органами гос. субъектов РФ, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;**
- * оспаривать в судебном порядке акты федеральных органов гос. власти, органов гос. власти субъектов РФ, органов местного самоуправления и действия (бездействие) этих органов, нарушающие права и законные интересы всех или части своих членов.**

Основные обязанности саморегулируемой организации оценщиков (СТ.22.2 №135-ФЗ)

Саморегулируемая организация оценщиков **обязана:**

1. соблюдать требования настоящего ФЗ, других ФЗ и иных нормативных правовых актов РФ;
2. формировать компенсационный фонд для обеспечения ответственности своих членов перед потребителями услуг в области оценочной деятельности и третьими лицами;
3. осуществлять контроль за соблюдением своими членами требований настоящего ФЗ, других ФЗ и иных нормативных правовых актов РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;
4. применять меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные настоящим ФЗ и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, в отношении своих членов;

*** Основные обязанности саморегулируемой организации оценщиков
(СТ.22.2 №135-ФЗ)**

(продолжение)

5. сообщать в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, о возникновении своего несоответствия требованиям, предусмотренным ст. 22 настоящего ФЗ, в течение десяти дней с момента выявления такого несоответствия;
6. отказать в принятии в члены саморегулируемой организации оценщиков в случаях, установленных настоящим ФЗ;
7. исключать из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим ФЗ и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, за нарушение требований настоящего ФЗ, других ФЗ и иных нормативных правовых актов РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;
8. вести реестр членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставлять информацию, содержащуюся в этом реестре, заинтересованным лицам в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;
9. организовывать проведение профессиональной переподготовки оценщиков.

*** Раскрытие информации саморегулируемой организацией оценщиков (СОО) (СТ.22.3 №135-ФЗ)**

СОО обязана разместить на официальном сайте СОО в сети "Интернет":

- 1) учредительные документы;**
- 2) стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики;**
- 3) положения о коллегиальном органе управления СОО, о структурном подразделении, осуществляющем контроль за оценочной деятельностью членов СОО, об органе по рассмотрению дел о применении дисциплинарных взысканий в отношении членов этой организации (далее - дисциплинарный комитет);**
- 4) реестр членов СОО, в т.ч. информацию о каждом ее члене (фамилию, имя, отчество; информацию, предназначенную для установления контакта; трудовой стаж, стаж оценочной деятельности; информацию о фактах применения дисциплинарных взысканий при ее наличии);**

*** Раскрытие информации саморегулируемой организацией
оценщиков (СОО)
(СТ.22.3 №135-ФЗ)**

СОО обязана разместить на официальном сайте СОО в сети "Интернет":

- 5) список лиц, членство которых в СОО прекращено, в т.ч. лиц, исключенных из СОО за нарушение требований настоящего ФЗ, других ФЗ и иных нормативных правовых актов РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, за последние три года деятельности СОО;**
- 6) информацию о несоответствии СОО требованиям [ст. 22](#) ФЗ** (в том числе информацию о дате возникновения несоответствия СОО указанным требованиям, о мерах, предпринимаемых и (или) планируемых СОО для устранения такого несоответствия);
- 7) правила и условия приема в члены СОО, размер членских взносов и порядок их внесения, доп. требования к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности;**

*** Раскрытие информации саморегулируемой
организацией оценщиков
(СОО) (СТ.22.3 №135-ФЗ)**

(продолжение)

СОО обязана разместить на официальном сайте СОО в сети "Интернет":

- 8) информацию об отчетах своих членов.** Состав и сроки размещения такой информации определяются внутренними документами СОО;
- 9) информацию о компенсационном фонде,** в т.ч. информацию о денежной оценке компенсационного фонда, об инвестиционной декларации компенсационного фонда, о фактах обращения взысканий на компенсационный фонд;
- 10) информацию об управляющей компании,** с которой заключен договор о доверительном управлении компенсационным фондом (в том числе информацию о ее наименовании, месте нахождения, лицензии и информацию, предназначенную для установления контакта);
- 11) информацию о специализированном депозитарии,** с которым заключен депозитарный договор (в том числе информацию о его наименовании, месте нахождения, лицензии и информацию, предназначенную для установления контакта);

*** Раскрытие информации саморегулируемой
организацией оценщиков
(СОО) (СТ.22.3 №135-ФЗ)
(продолжение)**

СОО обязана разместить на официальном сайте СОО в сети "Интернет":

- 12) информацию о договорах обязательного страхования ответственности членов СОО и информацию о страховщиках, с которыми заключены такие договоры (в том числе информацию об их наименованиях, о месте их нахождения, лицензиях и информацию, предназначенную для установления контакта);**
- 13) информацию о приобретении должностными лицами или работниками СОО или их аффилированными лицами ценных бумаг, эмитентами которых или должниками по которым являются юр. лица, с которыми члены СОО заключили трудовые договоры;**
- 14) информацию о результатах проверок деятельности членов СОО;**
- 15) информацию о возникновении конфликта интересов между СОО и ее членами.**

*** Раскрытие информации саморегулируемой организацией оценщиков (СОО) (СТ.22.3 №135-ФЗ)**

*** СОО обязана разместить на официальном сайте СОО в сети "Интернет" все изменения, внесенные в документы, или изменение информации не позднее дня, следующего за днем, когда такие изменения были приняты, произошли или стали известны СОО.**

*** СОО обязана разработать и утвердить Положение о раскрытии информации, в котором устанавливаются:**

1. Порядок представления отчетности в СОО ее членами, объем содержания такой отчетности;
2. Объем публикуемой информации об отчетах членов СОО;
3. Порядок предоставления информации, содержащейся в реестре членов СОО, по запросам граждан и юр.лиц;
4. Иные не противоречащие настоящей статье требования.

* СУДЫ

* Арбитражный суд

- * В РФ и ряде других государств — суд специальной юрисдикции, осуществляющий правосудие путем разрешения экономических споров и рассмотрения иных дел, отнесенных к его компетенции.
- * В РФ их деятельность регулируется Конституцией РФ, Федеральным конституционным законом "Об арбитражных судах в Российской Федерации", Арбитражным процессуальным кодексом РФ и принимаемыми в соответствии с ними другими федеральными законами.
- * В соответствии со ст 22 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражным судам подведомственны дела по экономическим спорам, возникающим из гражданских, административных и иных правоотношений:
 - а) между юридическими лицами, гражданами, осуществляющими предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющими статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке;
 - б) между РФ и субъектами РФ, между субъектами РФ.

* Арбитражный суд

- Арбитражные суды рассматривают иные дела, в том числе: об установлении фактов, имеющих значение для возникновения, изменения или прекращения прав организаций и граждан в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности; о несостоятельности (банкротстве) организаций и граждан.
- Систему арбитражных судов в РФ составляют: Высший Арбитражный Суд РФ; федеральные АС округов; АС. республик, краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов.
- Решения Ас. окончательны и обжалованию не подлежат, исполняются в срок, установленный судом
- Если срок исполнения не указан, то решение подлежит немедленному исполнению.
- А.с. принимает к рассмотрению споры при наличии письменного соглашения между сторонами о передаче возникшего или могущего возникнуть спора в Ас., а также споры, подлежащие его юрисдикции в силу международных договоров. Каждое дело рассматривается несколькими арбитрами или одним арбитром

* СУДЫ

* Третейский суд

- * Негосударственный суд, избираемый самими сторонами для разрешения спора между ними.
- * О передаче дела в третейский суд заключается договор в письменной форме.
- * Соглашение о передаче спора в третейский суд может быть заключено в виде оговорки в договоре или в виде отдельного соглашения.
- * Компетенция третейского суда основывается на соглашении сторон. Стороны, передавая спор на рассмотрение в третейский суд, принимают на себя обязательство подчиниться решению последнего.
- * Третейский суд образуется в составе одного или нескольких судей (поровну от каждой стороны), которые избирают еще одного судью. Решение его постановляется по большинству голосов и излагается письменно.
- * Третейские суды могут создаваться как постоянно действующие (например, Международный коммерческий арбитражный суд и Морская арбитражная комиссия при Торгово-промышленной палате РФ), так и для рассмотрения конкретного спора.
- * Порядок создания и деятельности третейского суда для рассмотрения споров между российскими организациями на территории РФ определяется Временным положением о третейском суде для разрешения экономических споров (утверждено постановлением Верховного Совета РФ от 24 июня 1992 г.), а для рассмотрения международных экономических споров — Законом РФ "О международном коммерческом арбитраже" от 7 июля 1993 г.

* Отчуждение прав

- * **Отчуждение имущества (имущественных прав)** — передача вещей в собственность другого лица, а равно передача права собственности или любого имущественного права (включая права, выраженные ценными бумагами) его обладателем другому лицу.
- * **Отчуждаться могут** только вещи (включая деньги) и права (включая удостоверенные ценными бумагами, а также имущественные комплексы), отчуждение услуг (работ) и объектов интеллектуальной собственности невозможно (функциональным аналогом является оборот прав на них), а внеэкономические отношения изначально не предполагают отчуждения.

*** Тема 3. Методические
основы оценки стоимости
компании (бизнеса)**

* Причины продажи бизнеса

- * Причины продажи бизнеса могут быть *экономическими, организационными, производственными, коммерческими и психологическими.*
- * Принятие такого решения дается предпринимателю достаточно сложно, поскольку прекратить заниматься бизнесом зачастую, значительно труднее, чем открыть собственное дело.
- * Кроме того, продажа бизнеса для некоторых предпринимателей может являться их *традиционным (основным) видом деятельности.*

* Классификация основных причин, побуждающих владельца продать собственный бизнес

| Причины | Характеристика причины |
|---------------|--|
| Экономические | Продолжительное время бизнес дает меньшую отдачу по сравнению с альтернативными менее рискованными вариантами использования располагаемого капитала (например, положив такие же средства на депозит в коммерческий банк) |
| | Систематическая недостаточность оборотных средств, в результате чего производственные мощности и трудовые ресурсы используются неэффективно |
| | Низкая оборачиваемость оборотных средств (оборотного капитала) по сравнению со средней оценкой по данной отрасли |
| | Выпускаемая продукция находится на заключительном этапе своего жизненного цикла |
| | Резкое падение спроса на выпускаемую продукцию в течение сравнительно продолжительного периода (например, по причине появления нового товара, обладающего повышенными потребительскими свойствами и удовлетворяющего покупателя по цене) |
| | Появление на целевом рынке сильных новых конкурентов, проводящих агрессивную политику по устранению с рынка других конкурирующих компаний |
| | Отрасль, к которой относится предприятие, является неперспективной |
| | Резкий рост цен на материальные ресурсы и комплектующие изделия, результатом чего является значительное снижение объема получаемой чистой прибыли и соответственно – эффективности производства |
| | Трудно преодолимые сложности, связанные с привлечением необходимых для развития производства инвестиций из-за неудовлетворительного финансового положения предприятия |
| | Не отвечающая современным требованиям система оплаты и стимулирования труда |

* Классификация основных причин, побуждающих владельца продать собственный бизнес

| Причины | Характеристика причины |
|-----------------|--|
| Организационные | Система оплаты и стимулирования (мотивации) труда нуждается в коренной перестройке, на реализацию которой требуются значительные средства |
| | Сложившаяся структура управления не отвечает современным требованиям рыночной экономики |
| | Недружественная политика региональных (местных) властей по отношению к бизнесу, следствием которой является недопустимое снижение объемов получаемой прибыли |
| | Достаточно высокий уровень текучести кадров |
| | Утечка конфиденциальной информации к конкурентам, следствием которой является невозможность дальнейшего существования фирмы на целевом рынке |

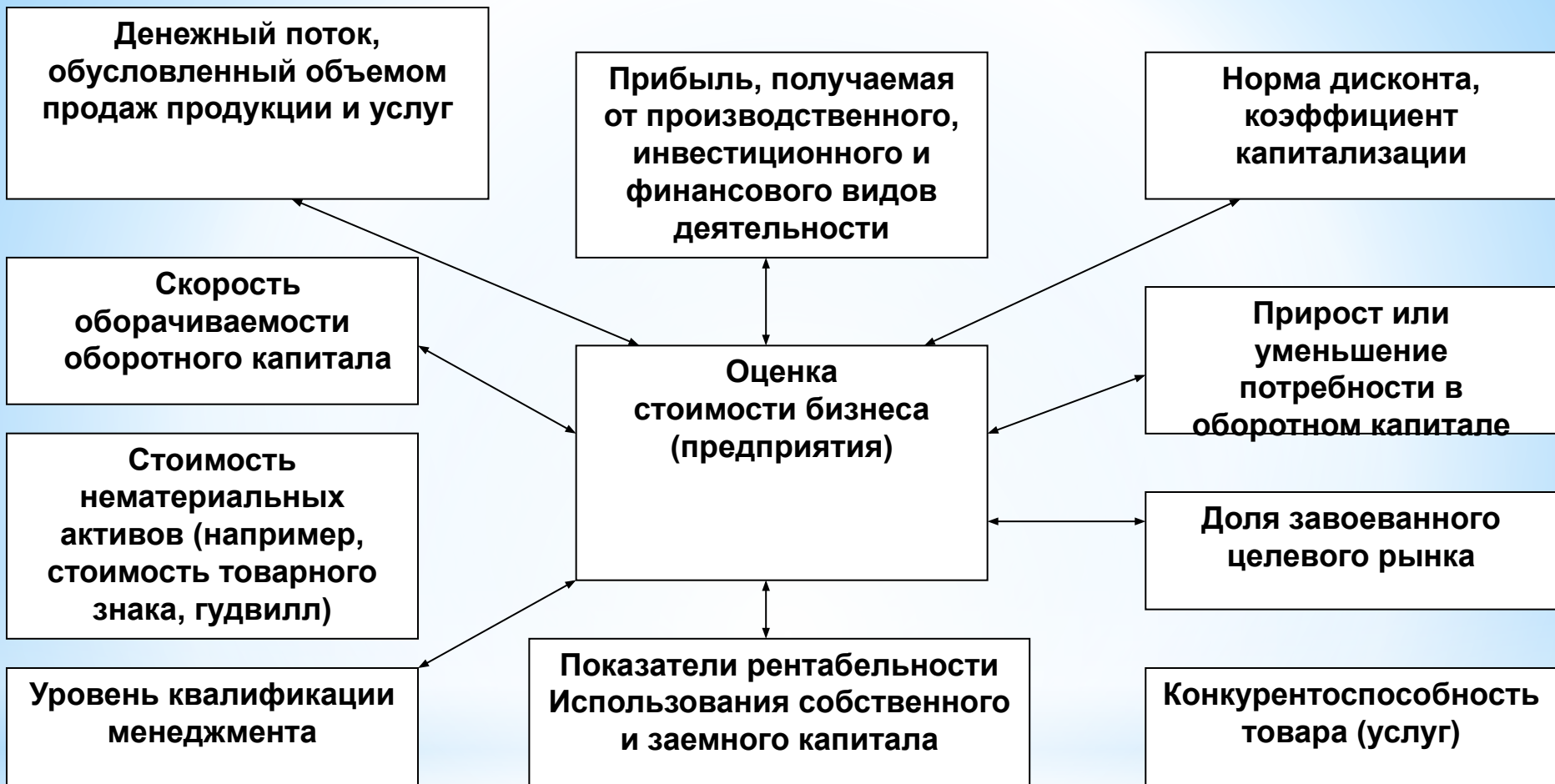
* Классификация основных причин, побуждающих владельца продать собственный бизнес

| Причины | Характеристика причины |
|---------------------------------|---|
| Производственные и коммерческие | Отсутствие достаточного объема средств для регулярной обновления ассортимента выпускаемой продукции |
| | Система сбыта нуждается в существенном совершенствовании вследствие неоправданного длительного цикла реализации продукции и несоответствия ее современным требованиям |
| | Система продвижения товаров на рынок оказывается значительно менее эффективной, чем у главных конкурентов |
| | Износ производственного оборудования весьма высокий (например, 60–80%), а средств на его модернизацию и обновление нет |
| | Среди предприятий стратегической конкурентной группы данное предприятие не занимает передовое место |
| | Значительные структурные сдвиги в потреблении товаров однородной группы (например, вследствие кризиса и снижен и платежеспособного спроса покупателей предпочтение отдает продукции с наиболее низкой ценой) |
| | Производимый ассортимент продукции не удовлетворяет требованиям основной массы покупателей |
| | Желание избавиться от непрофильных активов с тем, чтобы сконцентрировать усилия на главном направлении |
| | Угроза проиграть в конкурентной борьбе при нехватке инвестиционных ресурсов или малом масштабе бизнеса, а также в случае, когда технологическое развитие отрасли требует больших по объему вложений средств в этот бизнес |
| | Угроза банкротства предприятия или нахождение его в стадии фактического банкротства |

*** Классификация основных причин, побуждающих владельца продать собственный бизнес**

| Причины | Характеристика причины |
|-----------------|---|
| Психологические | Принятие решения о переключении на новый, более эффективный вид бизнеса |
| | Потеря интереса к занятию бизнесом вообще |

- * Каждому уровню управления предприятием свойствен конкретный состав КФС – от экономических, финансовых, инвестиционных, нормативных показателей, показателей имущественной оценки до показателей дебиторской задолженности и мотивации персонала компании.
- * Каждое подразделение предприятия должно четко представлять, на какие факторы стоимости оно способно оказывать прямое влияние.
- * *К примеру*, для одной бизнес-единицы (или подразделения) предприятия ключевым фактором стоимости может быть себестоимость готовой продукции, для другого – наиболее полное удовлетворение спроса покупателей, для третьего – капитальные вложения и т.д.
- * Факторы стоимости нецелесообразно рассматривать в отрыве друг от друга. Так, повышение цены на товар само по себе может увеличить стоимость предприятия, но одновременно привести к потере определенного контингента покупателей вследствие уменьшения конкурентоспособности реализуемой продукции.



*** Ключевые показатели (факторы), оказывающие наибольшее влияние на оценку стоимости бизнеса (предприятия)**

* Классификация основных подходов к оценке и управлению стоимостью бизнеса

* На сегодняшний день известно несколько подходов и реализуемых в их составе методов, с помощью которых даются денежные оценки стоимости предприятия (бизнеса).

* В отечественной теории декларируются и используются заимствованные из западной практики три основных подхода к оценке стоимости бизнеса:

- 1) доходный подход (*income approach*);
- 2) затратный (на основе активов) подход (*asset based approach*);
- 3) сравнительный (рыночный) подход (*market approach*).

* Подходы к оценке стоимости бизнеса

- * Каждый из приведенных подходов содержит несколько возможных к применению методов.
- * Каждый из этих подходов и в их составе методов характеризуется определенными достоинствами, недостатками и имеет конкретную сферу целесообразного применения.
- * Вместе с тем при проведении оценки стоимости бизнеса с целью повышения достоверности расчетов эксперт-оценщик обычно использует несколько наиболее подходящих для рассматриваемой ситуации методов, которые дополняют друг друга. Этим самым реализуется так называемый многоцелевой подход к решению рассматриваемой проблемы.

*

1. Доходный подход к оценке бизнеса (предприятия)

- * Логика доходного подхода к оценке предприятия лучше всего отражает ожидания инвестора.
- * Стоимость бизнеса определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые оцениваемое предприятие может принести.
- * В рамках доходного подхода обычно *выделяют два основных метода*:
 - 1.1) метод дисконтирования денежных потоков
 - 1.2) метод капитализации доходов.

* 1.1. Метод дисконтирования денежных потоков

- * Рыночная оценка бизнеса во многом зависит от того, каковы его перспективы.
- * При определении рыночной стоимости бизнеса учитывается только та часть его капитала, которая может приносить доходы в той или иной форме в будущем.
- * При этом очень важно, когда именно собственник будет получать данные доходы и с каким риском это сопряжено.
- * Все эти факторы, влияющие на оценку бизнеса, позволяют учесть метод дисконтирования денежных потоков (далее — метод ДДП).

* 1.1. Метод дисконтирования денежных потоков

- * Определение стоимости бизнеса методом ДДП основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса.
- * *Собственник не продаст свой бизнес по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов.*
- * Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

* 1.1. Метод дисконтирования денежных потоков

- * Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку
 - *любой инвестор*, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете,
 - *покупает* не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, машин, оборудования, нематериальных ценностей и т.д., а *поток будущих доходов*, позволяющий ему окупить вложенные средства, получить прибыль и повысить свое благосостояние.

С этой точки зрения все предприятия, к каким бы отраслям экономики они ни принадлежали, производят всего один вид товарной продукции – деньги.

- * **Метод дисконтирования денежных потоков может быть использован для оценки любого действующего предприятия.** Тем не менее существуют ситуации, когда он объективно дает наиболее точный результат рыночной стоимости предприятия. Применение данного метода *наиболее обоснованно* для оценки предприятий, имеющих определенную историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной) и находящихся на стадии стабильного экономического развития.
- * **Метод ДДП *в меньшей степени применим* к оценке предприятий, терпящих систематические убытки** (хотя и отрицательная величина стоимости бизнеса может быть фактом для принятия управленческих решений).
- * **Следует соблюдать разумную *осторожность* в применении этого метода для оценки новых предприятий,** пусть даже и многообещающих. Отсутствие ретроспективы прибылей затрудняет объективное прогнозирование будущих денежных потоков бизнеса.

* Основные этапы оценки предприятия методом дисконтирования денежных потоков:

- 1 Выбор модели денежного потока.
- 2 Определение длительности прогнозного периода.
- 3 Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки от реализации.
- 4 Анализ и прогноз расходов.
- 5 Анализ и прогноз инвестиций.
- 6 Расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного периода.
- 7 Определение ставки дисконтирования.
- 8 Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.
- 9 Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.
- 10 Внесение итоговых поправок.

* 1.2. Метод капитализации доходов (прибыли)

* Метод капитализации доходов основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость доли собственности в предприятии равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность.

* Сущность данного метода выражается формулой:

$$\text{Оцененная стоимость} = \frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Ставка капитализации}}$$

* 1.2. Метод капитализации доходов (прибыли)

- * Метод капитализации дохода *в наибольшей степени подходит* для ситуаций, в которых ожидается, что предприятие в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины дохода (или темпы его роста будут постоянными).
- * В отличие от оценки недвижимости, *в оценке бизнеса данный метод применяется довольно редко* из-за значительных колебаний величин прибылей или денежных потоков по годам, характерных для большинства оцениваемых предприятий.
- * Существует *ряд разновидностей метода* в зависимости от принятой базы дохода.

Например, можно выделить капитализацию:

1. чистой прибыли (после уплаты налогов);
2. прибыли до уплаты налогов;
3. фактически выплаченных дивидендов;
4. потенциальных дивидендов и т.д.

***Применение метода капитализации доходов обычно предусматривает такие *основные этапы*:**

- 1** Анализ финансовой отчетности, ее нормализация и трансформация (при необходимости).
- 2** Выбор величины прибыли, которая будет капитализирована.
- 3** Расчет ставки капитализации.
- 4** Определение предварительной величины стоимости.
- 5** Проведение поправок на наличие нефункционирующих активов (если таковые имеются).
- 6** Проведение поправок на контрольный или неконтрольный характер оцениваемой доли, а также на недостаток ликвидности (если они необходимы).

- * **Метод дисконтирования денежного потока (ДДП)** — трудоемкий и многоэтапный метод оценки предприятия.
- * Применение этого метода требует от оценщика высокого уровня знаний и профессиональных навыков, так как метод ДДП во всем мире признан наиболее теоретически обоснованным методом оценки рыночной стоимости действующего предприятия.
- * В странах с развитой рыночной экономикой при оценке крупных и средних предприятий этот метод применяется в 80 - 90% случаев.
- * **Главное достоинство метода ДДП** состоит в том, что он единственный из известных методов оценки, основанный на прогнозах будущего развития рынка, а это (в наибольшей степени отвечает интересам инвестиционного процесса).
- * **Метод капитализации прибыли** применяется в оценке бизнеса значительно реже, как правило, для оценки мелких предприятий.

* 2. Затратный подход к оценке бизнеса

- * *Затратный подход (asset based approach)* – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для создания, восстановления, замещения, изменения или утилизации объекта оценки с обязательным учетом всех видов износа.
- * Затратный подход (или подход на основе анализа активов) базируется на реализации *принципа замещения*, выражающегося в том,
что покупатель не заплатит за готовый бизнес больше денежных средств, чем за создаваемый объект той же полезности.
- * Затратный подход – это общий способ определения стоимости предприятия и/или его собственного капитала, в рамках которого используются один или более методов, основанных непосредственно на исчислении стоимости активов предприятия за вычетом обязательств.

* 2. Затратный подход к оценке бизнеса

* В составе затратного подхода присутствуют два наиболее часто используемых метода, базирующихся на определении стоимости активов

2.1. Метод оценки стоимости чистых активов

2.2. Метод оценки ликвидационной стоимости

* В случае применения затратного подхода *необходимо знать стоимость конкретных видов активов и обязательств.*

* Перечень методов в составе затратного подхода

| Затратный подход (или подход на основе активов) | | |
|--|---|--------------------------------------|
| Метод оценки СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ | Метод оценки ликвидационной СТОИМОСТИ | Другие методы |
| Метод избыточной прибыли | Правило «большого пальца» | Мультипликатор дискретного дохода |

***Затратный подход целесообразно применять** для компаний специального назначения, материалоемких и фондоемких производств, а также для целей страхования.

***Методу отдают предпочтение** конъюнктурные покупатели, находящиеся в поиске владельцев, которые вынуждены продавать свой бизнес при наиболее неблагоприятных обстоятельствах.

***Затратный подход целесообразно** применять в случаях, когда:

- 1) оцениваемая компания владеет крупными активами;
- 2) преобладающая часть активов являются ликвидными (например, успешно обращающиеся на фондовом рынке ценные бумаги, вложения в недвижимость);
- 3) оцениваемая компания или впервые образована, или подвергнута процедуре банкротства.

2.1. Метод чистых активов (Net Asset Value – NAV).

- * Стоимость предприятия зависит от того, какой экономический потенциал накоплен им в предыдущий период (например, пятилетний) производственно-хозяйственной, коммерческой и инвестиционной деятельности. *Важнейшей характеристикой этого потенциала является стоимость его активов.*
- * Все фигурирующие в составе затратного (имущественного) подхода методы базируются на использовании одной информационной базы – баланса предприятия, в котором содержатся все необходимые данные об активах.

* Статьи бухгалтерского баланса приводятся к рыночной стоимости, оценка проводится в несколько этапов:

- 1 анализ бухгалтерских балансовых отчетов;
- 2 внесение учетных поправок (корректировок);
- 3 перевод финансовых активов в рыночную стоимость;
- 4 оценка рыночной стоимости материальных и нематериальных активов;
- 5 перевод обязательств в текущую стоимость.

* В результате проведения состава перечисленных видов работ стоимость собственного капитала компании рассчитывается как рыночная стоимость совокупных активов минус текущая стоимости всех обязательств.

* В зависимости от вида используемой балансовой стоимости возникают соответствующие наименования метода оценки стоимости бизнеса.

* Дадим им краткую характеристику.

- * **Метод чистой балансовой стоимости** – наиболее простой метод оценки активов компании. Для получения чистой балансовой стоимости необходимо из общей стоимостной оценки активов в балансе вычесть все краткосрочные и долгосрочные обязательства (долги) фирмы. В результате будет определена стоимость собственного капитала компании, т.е. значение чистой балансовой стоимости активов.
- * **Метод скорректированной балансовой стоимости** – более совершенный метод. Он включает в себя результат переоценки, с учетом которой корректируется остаточная стоимость активов на фактор, обусловленный уровнем инфляции. При определении стоимости фирмы проводится переоценка ее активов с введением полученного результата этой переоценки в баланс: со стороны активов – это сумма переоценки, со стороны пассивов – резерв переоценки. В результате определяется чистая, скорректированная балансовая стоимость, которая по сути является суммой собственного капитала компании и резерва.

- * При затратном подходе стоимость объекта собственности в большинстве случаев рассчитывается:
- * Методом замещения;
- * Методом определения восстановительной стоимости.

* Метод замещения

- * В случае оценки методом замещения определяется стоимость такого объекта, который имеет параметры (главным образом затраты на полное замещение его активов при сохранении хозяйственного профиля), аналогичные оцениваемому предприятию.
- * Подобный объект должен быть построен по современному проекту с применением передовых технологий; продукция должна изготавливаться из современных материалов, а цена — устанавливаться на соответствующую дату оценки.
- * Этот метод целесообразно применять для оценки материальных активов предприятий, которые характеризуются достаточно высокой капиталоемкостью.

* Метод определения восстановительной стоимости

- * При его использовании расщипывают все затраты, необходимые для создания достаточно той копии оцениваемой компании.
- * В отличие от метода замещения, этот метод учитывает кроме стоимости нематериальных активов и авторские права, патенты, компьютерные программы и т.п.
- * Метод чистых активов является наиболее простым методом оценки стоимости компании, могут быть рассмотрены альтернативные возможности использования активов предприятия:
 - 1) если стоимость актива для бизнеса равна стоимости актива в использовании, то может быть принято решение о сохранении данного актива на балансе;
 - 2) если стоимость актива для бизнеса равна чистой стоимости его реализации, то собственник может принять решение о продаже актива;
 - 3) если стоимость актива для бизнеса равна чистым текущим затратам на замещение данного актива, то собственник может заменить этот актив на другой, более эффективный.
- * Расчет стоимости бизнеса по методу чистых активов может проводиться для предприятий, находящихся в состоянии: прекращения деятельности, репрофилирования, реструктуризации или банкротства.

- * При реализации затратного подхода на основе использования метода чистых активов составленный на основе затрат баланс предприятия заменяется балансом, в котором все активы — материальные и нематериальные — и все обязательства отражены по рыночной стоимости или по какой-либо другой подходящей текущей стоимости.
- * При этом для каждого вида активов и обязательств целесообразно использовать соответствующую методику оценки рыночной цены.
- * Если применяется рыночная или ликвидационная стоимость, то необходимо учитывать затраты, связанные с продажей, и другие расходы (*например*, на демонтаж производственного оборудования).

***Алгоритм расчетов по методу чистых активов**
включает ряд этапов.

1. Оценка имущества (недвижимого) по обоснованной рыночной цене.
2. Определение рыночной стоимости машин и оборудования.
3. Выявление и оценка нематериальных активов.
4. Определение рыночной стоимости долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений.
5. Перевод стоимости товарно-материальных запасов в текущую стоимость.
6. Оценка дебиторской задолженности.
7. Оценка расходов будущих периодов.
8. Перевод обязательств компании в текущую стоимость.
9. Определение стоимости собственного капитала путем вычитаний из рыночной стоимости активов текущей стоимости всех обязательств.

*** Таким образом, метод чистых активов целесообразно применим, главным образом при переоценке основных фондов предприятия для объектов, не предназначенных для получения прибыли, а также**

*** Метод определения ликвидационной стоимости (Liquidation Value – LV)**

- * Стандартами оценочной деятельности установлено вполне определенное понятие «ликвидационная стоимость имущества».**
- * При этом понятие «ликвидационная стоимость» законодателем не отождествляется со стоимостью имущества, имеющей место при ликвидации.**
- * Согласно п. «ж» ст. 3 стандартов ликвидационная стоимость предприятия – это стоимость объекта оценки, если тот должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.**
- * Ликвидация должника не является основанием, чтобы считать, что определение стоимости его имущества всегда связано с понятием ликвидационной стоимости собственности.**
- * Это утверждение основано на том, что ликвидация должника может быть добровольной.**
- * В этом случае должник не будет связан ограниченным сроком реализации своего имущества. Его стоимость будет определяться рынком.**
- * Кроме того, даже в случае принудительной ликвидации собственника установленные законом сроки могут быть достаточными для реализации отдельных видов имущества по рыночной цене.**

***К оценке предприятия по ликвидационной стоимости обращаются обычно тогда, когда:**

- бизнес не приносит удовлетворительного по объему дохода и не имеет хороших перспектив развития;
- текущие и прогнозируемые денежные потоки компании от продолжения ее деятельности низки по сравнению с чистыми активами и компания стоит больше;
- текущие и прогнозируемые денежные потоки компании от продолжения ее деятельности настолько низки, что ее ликвидационная оценка близка к оценке компании как действующего предприятия;
- компания находится в стадии банкротства или ликвидации.

- * В ситуации банкротства предприятие прекращает свои операции, продает материальные, а если есть — и нематериальные активы и погашает все свои обязательства.
- * Следует также учитывать уменьшение стоимости за счет ликвидационных расходов.
- * При этом определяющее значение для оценки стоимости бизнеса, который подлежит ликвидации, имеет тот резерв времени, которое отпущено на продажу активов на рынке недвижимости.
- * В случае ускоренной продажи активов предприятия при его ликвидации получают нижний уровень стоимости оцениваемого бизнеса.
- * Наличие резерва времени в условиях упорядоченной ликвидации позволяет продать активы по их рыночной стоимости.
- * В этом случае процесс упорядочения активов рекомендуется осуществлять по заранее разработанному календарному графику работ, который необходим для максимизации выручки от продажи активов предприятия и наиболее полного

*** Оценка ликвидационной стоимости компании может проводиться с помощью разных методов:**

*** *Метод количественного анализа.*** В его основе лежит составление смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объекта в целом. К затратам добавляются накладные расходы и прибыль застройщика, затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, а также на необходимые для воспроизводства улучшения. Количественный анализ — наиболее точный, но более трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация эксперта-оценщика и достаточно большой опыт в составлении строительных смет.

*** *Поэлементный метод*** представляет собой менее трудоемкую модификацию количественного метода, основанную на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости объекта оценки применяют наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 м³ кирпичной кладки, 1 м² кровельных покрытий и т. п.).

***Метод сравнительной единицы** состоит в том, что для оцениваемого актива подбирают объект-аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта-аналога (м3, м2 и пр.) умножается на число единиц оцениваемого актива. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости.

***Индексный метод.** Его суть заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Такие индексы утверждаются Госкомстатом РФ и периодически публикуются в печати.

- * *Во всех указанных выше методах определяется накопленный износ.*
- * Нематериальные активы оцениваются обычно по затратам, которые необходимо совершить, для того чтобы получить их аналог.
- * Допустим, лицензия на право заниматься определенной деятельностью оценивается как время, необходимое на ее получение, и средства, которые нужно на это затратить. Если лицензии на занятие данным видом бизнеса уже выданы (*например*, исчерпаны квоты на лов рыбы или лицензия на данные радиочастоты уже кому-то принадлежит), то стоимость лицензии многократно увеличивается.
- *

* 3. Сравнительный подход к оценке бизнеса

* Особенностью сравнительного подхода к оценке собственности является ориентация итоговой величины стоимости, с одной стороны, на рыночные цены купли-продажи акций, принадлежащих сходным компаниями, с другой стороны, на фактически достигнутые финансовые результаты.

* Особое внимание уделяется:

- теоретическому обоснованию сравнительного подхода, сфере его применения, особенностям конкретных методов;
- критериям отбора сходных предприятий;
- характеристике важнейших ценовых мультипликаторов;
- основным этапам формирования итоговой величины стоимости;
- выбору величин мультипликаторов, взвешиванию промежуточных результатов, внесению поправок.

* Сравнительный подход предполагает, что ценность собственного капитала фирмы определяется той суммой, за которую она может быть продана при наличии достаточно сформированного рынка.

* Другими словами, наиболее вероятной ценой бизнеса может быть реальная цена продажи сходной фирмы, зафиксированная рынком.

- * *Во-первых*, оценщик использует в качестве ориентира реально сформированные рынком цены на сходные предприятия либо их акции.
- * При наличии развитого финансового рынка фактическая цена купли-продажи предприятия в целом или одной акции наиболее интегрально учитывает многочисленные факторы, влияющие на величину стоимости собственного капитала предприятия.
- * К таким факторам можно отнести: соотношение спроса и предложения на данный вид бизнеса; уровень риска; перспективы развития отрасли; конкретные особенности предприятия и многое другое, что, в конечном счете облегчает работу оценщика, доверяющего.

- * *Во-вторых*, сравнительный подход базируется на принципе альтернативных инвестиций.
- * Инвестор, вкладывая деньги в акции, покупает прежде всего будущий доход.
- * Производственные, технологические и другие особенности конкретного бизнеса интересуют инвестора только с позиции перспектив получения дохода.
- * Стремление получить максимальный доход на вложенный капитал при адекватном уровне риска и свободном размещении инвестиций обеспечивает выравнивание рыночных цен.

- * *В-третьих*, цена предприятия отражает его производственные и финансовые возможности, положение на рынке перспективы развития.
- * Следовательно, в сходных предприятиях должно совпадать соотношение между ценой и важнейшими финансовыми параметрами, такими, как прибыль, дивидендные выплаты, объем реализации, балансовая стоимость собственного капитала.
- * Отличительной чертой этих финансовых параметров выступает их определяющая роль в формировании дохода, получаемого инвестором.

- * **Сравнительный подход** обладает рядом преимуществ и недостатков, которые должен учитывать профессиональный оценщик.
- * **Основным преимуществом** сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных предприятий. В данном случае цена определяется рынком, так как оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом. При использовании других подходов оценщик определяет стоимость предприятия на основе произведенных расчетов.
- * **Сравнительный подход** базируется на ретроинформации и, следовательно, отражает фактически достигнутые результаты производственно-финансовой деятельности предприятия, в то время как доходный подход ориентирован на прогнозы относительно будущих доходов.

- * Сравнительный подход имеет ряд существенных недостатков, ограничивающих его использование в оценочной практике.
- * Во-первых, базой для расчета являются достигнутые в прошлом финансовые результаты. Следовательно, метод игнорирует перспективы развития предприятия.
- * Во-вторых, сравнительный подход возможен только при наличии разносторонней финансовой информации не только по оцениваемому предприятию, но и по большому числу сходных фирм, отобранных оценщиком в качестве аналогов. Получение дополнительной информации от предприятий-аналогов – сложный и дорогостоящий процесс.
- * В-третьих, оценщик должен делать сложные корректировки, вносить поправки в итоговую величину и промежуточные расчеты, требующие серьезного обоснования. Это связано с тем, что на практике не существует абсолютно одинаковых предприятий. Оценщик обязан выявить различия и определить пути их нивелирования при определении итоговой величины стоимости.

*** При сравнительном подходе используются три основных метода, выбор которых зависит от целей, объекта и конкретных условий оценки:**

3.1. Метод компании-аналога;

3.2. Метод сделок;

3.3. Метод отраслевых коэффициентов.

***3.1. Метод компании-аналога, или метод рынка капитала,** основан на использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком. Базой для сравнения служит цена одной акции акционерных обществ открытого типа. Следовательно, в чистом виде данный метод используется для оценки миноритарного (неконтрольного) пакета акций.

***3.2. Метод сделок, или метод продаж,** ориентирован на цены приобретения предприятия в целом либо его контрольного пакета акций. Это определяет наиболее оптимальную сферу применения данного метода – оценка 100%-ного капитала либо контрольного пакета акций.

***3.3. Метод отраслевых коэффициентов, или метод отраслевых соотношений,** основан на использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами. Отраслевые коэффициенты рассчитываются специальными аналитическими организациями на базе длительных статистических наблюдений за соотношением между ценой собственного капитала предприятия и его важнейшими производственно-финансовыми показателями. Исходя из анализа накопленной информации и обобщения результатов были разработаны простые формулы определения I стоимости оцениваемого предприятия.

***Суть сравнительного подхода к определению стоимости компании заключается в следующем:**

- 1.** Выбирается предприятие, аналогичное оцениваемой фирме, которое было недавно продано;
- 2.** Затем рассчитывается соотношение между рыночной ценой продажи предприятия-аналога и каким-либо его финансовым показателем;
- 3.** Данное соотношение называется «ценовой мультипликатор»;
- 4.** Для получения рыночной стоимости собственного капитала необходимо умножить аналогичный финансовый показатель оцениваемой компании на расчетную величину ценового мультипликатора.

- * Однако, несмотря на кажущуюся простоту, этот метод требует высокой квалификации и профессионализма оценщика, так как предполагает внесение сложных корректировок для обеспечения максимальной сопоставимости оцениваемой компании с аналогами.
- * Кроме того, оценщик должен определить приоритетные критерии сопоставимости, исходя из конкретных условий, целей оценки, качества информации.
- * **Оценка предприятия методом компании-аналога** включает семь этапов:
 1. сбор необходимой информации;
 2. сопоставление списка аналогичных предприятий;
 3. финансовый анализ;
 4. расчет ценовых мультипликаторов;
 5. выбор величины мультипликатора, которую целесообразно применить к оцениваемой компании;
 6. определение итоговой величины стоимости методом взвешивания промежуточных результатов;

* Оценка бизнеса методом компании-аналога основана на использовании двух типов информации:

1) рыночной (ценовой) информации

- * *Рыночная информация* включает данные о фактических ценах купли-продажи акций компании, сходной с оцениваемой фирмой, а также информацию о количестве акций в обращении.
- * Число акций, на которое поделен собственный капитал компании, оказывает прямое влияние на стоимость одной акции.
- * Две компании, имеющие одинаковую ценность собственного капитала, могут иметь различную стоимость одной акции, если их число в сравниваемых компаниях различно.

* Оценка бизнеса методом компании-аналога основана на использовании двух типов информации:

1) *рыночной (ценовой) информации*

- * Качество и доступность ценовой информации зависят от уровня развития фондового рынка. Формирование отечественного фондового рынка не завершено, однако ряд агентств, например «Финмаркет», «АК&М», «РосБизнесКонсалтинг», публикует периодические бюллетени о состоянии финансовых рынков, предложениях на покупку (продажу) ценных бумаг некоторых фирм, исследованиях активности рынков акций крупнейших предприятий по отраслям.
- * Кроме того, необходимую информацию можно найти на соответствующих сайтах Интернета.
- * В связи с тем что российский фондовый рынок характеризуется слабой активностью, информационной закрытостью, отсутствием достоверных сведений о фактической цене сделки, практикующие оценщики достаточно часто используют цены спроса и предложения на акции аналогичных предприятий.

Оценка бизнеса методом компании-аналога основана на использовании двух типов информации:

2) *финансовой информации.*

- * Финансовая информация должна быть представлена отчетностью за текущий год и предшествующий период.
- * Ретроинформация собирается обычно за 5 лет.
- * Однако, этот период может быть другим, если условия деятельности предприятия будут существенно отличаться от тех, в которых оно работает на момент оценки.
- * Финансовая информация должна быть собрана не только по оцениваемой компании, но и по аналогам.
- * Корректировке поддержит вся отчетность по полному списку предприятий, отобранных оценщиком, поэтому сравнительный подход является чрезвычайно трудоемким и дорогостоящим.

Оценка бизнеса методом компании-аналога основана на использовании двух типов информации:

2) *финансовой информации (продолжение)*

- * *Финансовая информация* прежде всего представлена официальной бухгалтерской и финансовой отчетностью, а также дополнительными сведениями, перечень которых определяется непосредственно оценщиком в зависимости от конкретных условий оценки.
- * *Дополнительная информация* позволит найти степень сходства аналогов с оцениваемой компанией.
- * На ее основе оценщик может провести необходимые корректировки, устраняющие различия в финансовых и производственных параметрах, методах ведения учета и составления отчетности, выявить излишек или недостаток собственного оборотного капитала, наличие нефункционирующих активов, внести поправки на экстраординарные события и т. д.

* Процесс отбора сопоставимых компаний осуществляется в три стадии :

* На первой стадии определяется круг «подозреваемых». В него входит максимально возможное число предприятий, сходных с оцениваемой фирмой. Поиск таких компаний начинается с определения основных конкурентов, просмотра списка слившихся и приобретенных компаний за последний год. Возможно использование электронных баз, однако такая информация нуждается в дополнительных сведениях, так как не бывает достаточно полной. Критерии сопоставимости на этом этапе условны и обычно ограничиваются сходством отрасли.

* Процесс отбора сопоставимых компаний
осуществляется в три стадии :

* На второй стадии составляется список «кандидатов».

Поскольку аналитику требуется дополнительная информация сверх официальной отчетности, он должен собрать ее непосредственно на предприятиях-аналогах.

* Поэтому первоначальный список может сократиться из-за отказа некоторых фирм в представлении необходимых сведений, а также из-за плохого качества, недостоверности представленной информации. Критерии отбора должны соответствовать важнейшим характеристикам фирм. Если аналог отвечает всем критериям, то он может использоваться на последующих этапах оценки. Окончательное решение о степени сопоставимости предприятий принимает оценщик.

* Процесс отбора сопоставимых компаний осуществляется в три стадии :

* На третьей стадии составляется окончательный список аналогов, который позволит аналитику определить стоимость оцениваемой фирмы. Включение предприятий в этот список основано на тщательном анализе дополнительно полученной информации. На этой стадии аналитик ужесточает критерии сопоставимости (отбора) и оценивает такие факторы, как уровень диверсификации производства, положение на рынке, характер конкуренции и т.д.

* Состав критериев сопоставимости определяется условиями оценки, наличием необходимой информации, приемами и методами, наработанными оценщиком. На практике невозможно проанализировать все факторы, по которым осуществляется окончательный отбор.

**Спасибо за
внимание!**